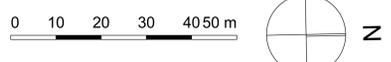
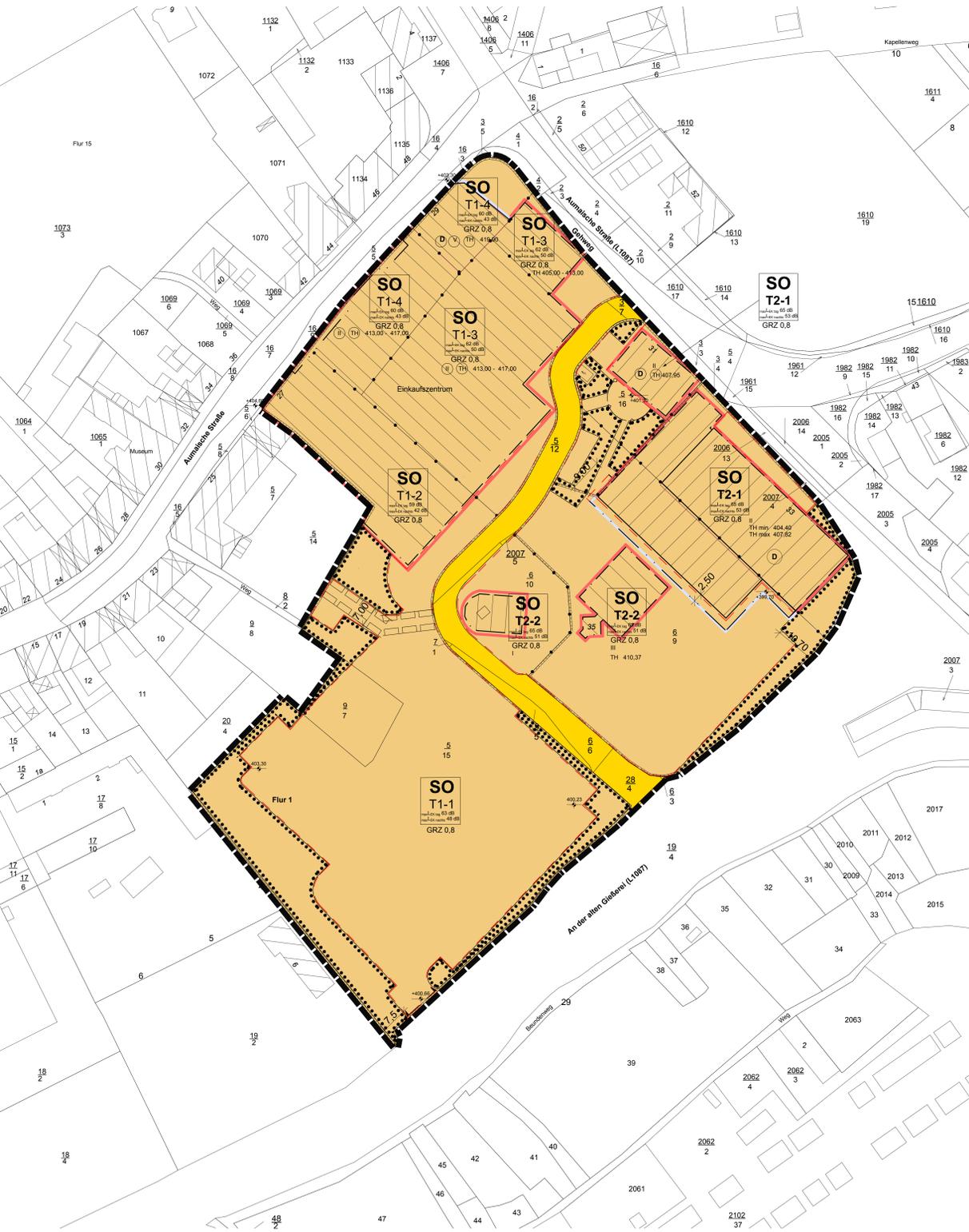


STADT ZEULENRODA-TRIEBES

BEBAUUNGSPLAN "DIENSTLEISTUNGSZENTRUM AUMAISCHE STRASSE" ZEULENRODA-TRIEBES



Gemarkung: Zeulenroda
Flur 1

Teil 1 zeichnerische Festsetzungen

1. planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete §11 Abs. 2 BauNVO Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe

T1 Teilgebiet 1
T2 Teilgebiet 2

max. LEK tag: 63 dB
max. LEK nacht: 48 dB

max. zulässige Emissionskontingente LEK nach DIN 45691

Maß der baulichen Nutzung

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
V Anzahl der Vollgeschosse zwingend

TH 404,40 Traufhöhe über NN zwingend
TH 404,40-407,82 Traufhöhe über NN als Mindest- und Höchstmaß

GRZ 0,8 max. Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Baulinie

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich

Flächen zur Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft

Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der baulichen Nutzung (§1 Abs. 4, §10 Abs. 5 BauNVO)
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2. bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

3. nachrichtliche Übernahme

Regelungen für Stadterhaltung und Denkmalschutz

Umgrenzung von baulichen Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

4. Hinweise

Höhepunkte (Geländehöhe über NN)

Katastergrundlagen (Bestand/Katastergrundlage)

Flurstücknummer
Hausnummer
Grundbesitzgrenze
bestehende Gebäude

Teil 2 textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Bauliche Nutzung

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet
Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO

Teilgebiet 1
Zulässig sind:

Erdgeschoss:

- Verbrauchermarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und ergänzenden zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten. Der Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt mindestens 2.200 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Vorkassenbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 400 m².

Obergeschoss:

- zuzulässig sind ab 1. OG Büroflächen, medizinische Dienste und Betreuung, Fitness/Wellness, Ausstellflächen - sofern sie sich der Zweckbestimmung des Sondergebietes "großflächige Einzelhandelsbetriebe" unterordnen.

Teilgebiet 2
Zulässig sind:

- Fachmarkt für Einrichten und Wohnen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m². Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente liegt bei max. 300 m² Gesamtverkaufsfläche. Das zentrenrelevante Einzelortsortiment ist auf die Größe von max. 200 m² begrenzt.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente liegt bei max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche - ist jedoch auf max. 200 m² begrenzt.
- Angebote aus Friseurbereich und gastronomischer Leistungen, die sich in den Rahmen des Dienstleistungszentrums einfügen.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsfächen
- Dienstleistungen und Dienstleistungsunternehmen mit medizinischen und sozialen Leistungen

Zeulenroda-Triebeser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Die in den textlichen Festsetzungen der Teilgebiete 1 und 2 genannten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente richten sich nach der folgenden Zeulenroda-Triebeser Liste:

nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11) Fachhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik, Hauswaren
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ-Nr. 52.33.1)
Drogenartikel und Farnechemikalien, Seifen- und Pflanzenzuzugmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.48.9)
Zeitschriften
Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Pharmazeutische Artikel
Pharmazeutische Artikel (Apotheken WZ-Nr. 52.31)
Blumen
Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.49.1)

zentrenrelevante Sortimente

Zoozoologischer Bedarf, Lebende Tiere
Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 52.49.2) ohne Heimtierhaltung
medizinische und orthopädische Artikel
medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 52.32.0)
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren / Büroerstattung
Papiereisen (Büroartikel) Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1), Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2)
Kunst, Antiquitäten
Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.43.1), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederverware, Schuhe
Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42), Schuh-, Leder- und Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.3) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.45.5), Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.45.6) Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse - ohne Elektrosportgeräte (WZ-Nr. 52.45.1)
Foto, Optik
Augenoptiker (WZ-Nr. 52.43.3), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.4) Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingbedarf, Hausartikel, Kurzwaren, Schreibwarenbedarf, Handarbeiten, Malerwaren für Bekleidung und Frische (WZ-Nr. 52.41) Hauptberufsgeschäfte ohne Bodenbeläge für den Garten (aus WZ-Nr. 52.44.3) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4) Keramiken ohne Porzelle (WZ-Nr. 52.44.7) Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.6), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Eschenrechen und Schmeißer (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel
Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.8), Spielwaren, Yachten (aus WZ-Nr. 52.48.8)
Fahräder und Zubehör
Fahrer-, Fahrerartikel und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.48.7)

Schallemissionskontingente nach §1 Abs. 4 BauNVO

Festsetzung der maximal zulässigen Schallemissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 für Tag- und Nachtzeit.
Der Fahrverkehr der Sondergebietsteilflächen ist dabei mit einzubeziehen. Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Emissionskontingente in dB L _{eq, tag}	L _{eq, nacht}
SO T1-1	63	48
SO T1-2	59	42
SO T1-3	62	50
SO T1-4	60	56
SO T2-1	65	53
SO T2-2	65	51

Vermerk:

Es wird darauf hingewiesen, dass als Parallelverfahren der Vorhaben- und Erschließungsplan "Dienstleistungszentrum Werk III" mit all seinen Änderungsfassungen aufgehoben wird.

1.2 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die im Plan mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanZV als Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b gekennzeichneten Flächen sind in ihrem Bestand dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgetriebene Bäume sind als standortgerechte hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität 12-14 zu ersetzen. Die im Bereich von Stellplätzen stehenden Bäume sind mit einem dauerhaften Anfahrtschutz zu umgeben.

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die vorhandenen hochstämmigen Laubbäume in den Sondergebieten (SO T1: 31 Laubbäume, SO T2: 28 Laubbäume) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgetriebene Bäume sind als standortgerechte hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität 12-14 zu ersetzen. Die im Bereich von Stellplätzen stehenden Bäume sind mit einem dauerhaften Anfahrtschutz zu umgeben.

HINWEIS
Zulässig sind ab 1. OG Büroflächen, medizinische Dienste und Betreuung, Fitness/Wellness, Ausstellflächen - sofern sie sich der Zweckbestimmung des Sondergebietes "großflächige Einzelhandelsbetriebe" unterordnen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dach

Dachneigungen über 45° sind nicht zugelassen.
Zulässig sind Dachaufbauten für technische Nebenanlagen, wenn sie sich optisch in die Dachlandschaft einfügen. Sie dürfen keinen dominierenden Blickfang darstellen. Sie dürfen die festgelegte Traufhöhe des zuzuordnenden Gebäudes um max. 2,5 m übersteigen.

Verfahrensnachweis

1. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Bereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand von übereinstimmen.
Zeulenroda-Triebes, den.....

Siegel
.....
TLVermGeo

2. Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in seiner Sitzung am 01.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dienstleistungszentrum Aumaische Straße" Zeulenroda-Triebes beschlossen.
Aufstellungsbeschluss: BVZ To.....
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel
.....
Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat am 10.09.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes "Dienstleistungszentrum Aumaische Straße" Zeulenroda-Triebes in der Fassung vom August 2012 gebilligt und die vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden beschlossen.
Billegungs- und Auslegungsbeschluss: BVZ To.....
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.10.2012 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB mit Schreiben vom 12.10.2012.

Siegel
.....
Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat am den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes "Dienstleistungszentrum Aumaische Straße" Zeulenroda-Triebes in der Fassung vom April 2013 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden beschlossen.
Billegungs- und Auslegungsbeschluss: BVZ To.....
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.10.2012 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB mit Schreiben vom 12.10.2012.

Siegel
.....
Bürgermeister

5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom

Siegel
.....
Bürgermeister

6. Die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplanes "Dienstleistungszentrum Aumaische Straße" Zeulenroda-Triebes in der Fassung vom April 2013 einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom bis
Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gegeben mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Siegel
.....
Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat am die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und gegenseitig abwogen.
Abwägungsbeschluss: BVZ To.....

Siegel
.....
Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat am den Bebauungsplan "Dienstleistungszentrum Aumaische Straße" Zeulenroda-Triebes in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Satzungsbeschluss: BVZ To.....

Siegel
.....
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan "Dienstleistungszentrum Aumaische Straße" Zeulenroda-Triebes in der Fassung vom wurde am zur Genehmigung beim Landratsamt Greiz eingereicht.

Siegel
.....
Bürgermeister

10. Die Genehmigung nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde erteilt.
Am wurde die Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan "Dienstleistungszentrum Aumaische Straße" Zeulenroda-Triebes in der Fassung vom einschließlich Begründung während der üblichen Dienststunden im Baumrat der Stadt Zeulenroda-Triebes zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Siegel
.....
Bürgermeister

Ausfertigervermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Zeulenroda-Triebes vom übereinstimmt.

Die Satzung ist am ausgefertigt:

Siegel
.....
Bürgermeister

Bebauungsplan "Dienstleistungszentrum Aumaische Straße" Zeulenroda-Triebes

Entwurfsverfasser: Bauherr:

Ing.-büro Andreas Piotter Damascusstraße 2 07937 Zeulenroda-Triebes
Stadt Zeulenroda-Triebes Markt 1 07937 Zeulenroda-Triebes

M: 1/500 GEZ.: Jahr DATUM: April 2013

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Thüringer Bauordnung (ThüBO) in der Fassung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 1509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 19. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert am 9. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 2833)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 15. Mai 2007 (GVBl. S. 45)
- Thüringer Naturschutzgesetz, in der Fassung vom 30.08.2006, GVBl. S.421, zuletzt geändert am 25.10.2011 durch GVBl. S. 273.
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 21.01.2013 (BGBl. I, S. 95).

städtetbauliche Entwicklungskonzepte:

- Stadtentwicklungskonzept Zeulenroda, Stand 14. Juni 2002 und Fortschreibung 2005 und 2008
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes, 1. Änderung Stand Januar 2009